

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **7 janvier 2013**

Décision n° **B-2013-3861**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Habitations modernes et familiales (HMF) en Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 14, rue d'Austerlitz

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : mercredi 26 décembre 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 8 janvier 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Mme Domenech Diana, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bouju, Julien-Laferrière.

Absents excusés : MM. Da Passano (pouvoir à M. Barral), Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à M. Crédoz), MM. Charrier, Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Barge, Claisse (pouvoir à Mme Pédrini), Mmes Peytavin, Frih (pouvoir à M. Darne J.), MM. Assi, Sangalli (pouvoir à M. Desseigne).

Absents non excusés : MM. Daclin, Bernard R., Vesco, Rivalta, David G., Lebuhotel.

Bureau du 7 janvier 2013**Décision n° B-2013-3861**

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Habitations modernes et familiales (HMF) en Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 14, rue d'Austerlitz**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 19 décembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.5.

Par délibération n° 2004-1993 du Conseil du 12 juillet 2004, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé le principe de l'acquisition d'immeubles pour les mettre à disposition des maîtres d'ouvrage sociaux sous forme de bail emphytéotique.

Par décision n° B-2012-3712 du Bureau du 10 décembre 2012, la Communauté urbaine a approuvé l'acquisition de l'immeuble situé à Lyon 4°, 14, rue d'Austerlitz, et appartenant aux Hospices civils de Lyon (HCL), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la société Habitations modernes et familiales (HMF) en Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation de 5 logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface habitable de 364,30 mètres carrés et 3 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface habitable de 151,70 mètres carrés, soit une surface totale de 516 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial d'une surface utile de 174 mètres carrés.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 796 380 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 2 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42° année en fonction de la variation du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation, par le preneur, des travaux de réhabilitation à hauteur de 174 986 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine serait devenue propriétaire du bien en cause.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement d'un euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 15 dernières années supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes HLM parmi lesquels la société HMF, répondant aux besoins en logement social de l'agglomération et, d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre

financier de l'opération. En effet, le montant des loyers que la société HMF prévoit d'encaisser ne permet pas de couvrir un loyer au titre de la mise à disposition supérieur, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, le calcul du loyer indiqué par France domaine ne prenant pas en compte, dans le montage global, les frais et charges correspondant, notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 55^e année ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

Si pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder l'immeuble, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement.

A l'issue du bail, le bien reviendra à la Communauté urbaine sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'avis de France domaine rendu le 29 novembre 2012 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique au profit de la société Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 14, rue d'Austerlitz à Lyon 4^e, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

2° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 796 420 €, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2013 et suivants - compte 752 - fonction 72 - opération n° 0P14O1764.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 8 janvier 2013.